

Planklagenævnet

Indsendt via Klageportalen

28. juli 2021

Vedr.: Kalundborg kommunes tilladelse til opførelse af 3 hytter på pæle på matr. 1bn, Birkendegård hgd., Holbækvej 187, 4400 Kalundborg. Sagsnr. S2021-3998

Dansk Ornitologisk forening, Vestsjælland, herefter DOF påklager hermed ovennævnte tilladelse.

Sagen kort:

Kalundborg kommune har givet tilladelse til opførelse af 3 hytter på pæle i det åbne land indenfor skovbyggelinjen/kystbeskyttelseslinjen og uden tilknytning til eksisterende bebyggelse. De ansøgte hytter er beliggende i landzone indenfor Natura-2000 fuglebeskyttelsesområde, Natura-2000 Habitatområde og Ramsarområde. Hytterne er tilladt opført med henblik på udlejning på hotelbasis som en overnatningsmulighed i trætop højde - sagsbehandlet efter Planlovens § 35

DOF påklager hermed afgørelsen med baggrund i følgende:

1. Det ansøgte er beliggende indenfor Natura-2000 fuglebeskyttelsesområde
2. Det ansøgte kan ikke indeholdes i Planlovens bestemmelser § 35 stk. 1
3. Det ansøgte tillades idet kommunen har lagt stor vægt på et ambitiøst Rewildingsprojekt på ejendommen
4. Det ansøgte er beliggende indenfor skovbyggelinjen
5. Det ansøgte er beliggende indenfor kystbeskyttelseslinjen
6. Hytterne tillades opført som et formidlingsprojekt
7. Vilkår for fjernelse er ikke angivet tydeligt nok

Ad. 1: Fuglebeskyttelsen skal ifølge Natura-2000 sikre en bevarelse og forbedring af levestederne for udpegningsarterne. Konkret skrives der i Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Natura 2000 område nr. 154 som mål, at *der i Natura 2000-området er tilstrækkeligt med **uforstyrrede** raste- og fødesøgningsarealer for trækkende gæs, ænder, svaner og klyder samt tilstrækkeligt med egnede ynglelokaliteter for rørhøg, engsnarre, splitterne og havterne.*

Hoteldrift med servicering vil øge biltrafikken i området væsentligt med både mindre servicebiler og større biler såsom slamsugere.

Der vil blive en tiltagende trafik af hotelgæster, der går på opdagelse i området, måske uden den naturkundskab, som kunne forhindre forstyrrelser af fugle, især i yngleperioden.

Rørhøg og rørdrum vil kunne nås til fods på de ifølge basisanalysen registrerede ynglesteder.

Rødrygget tornskade er ny art på udpegningsgrundlaget, og der er grund til at antage den yngler i området.

Den fredede del af Saltbæk Vig er i gåafstand fra hytteprojektet. Her frygter vi, at adgangsforbuddet ikke bliver respekteret, med forstyrrelse af de udpegningsarter, som holder til i den sydlige del af området, til følge.

I Canopy Lifes konceptbeskrivelse, som indgik som bilag 4 til punktet: "Beslutning om sagsbehandling af ansøgte trætophytter" på udvalget for teknik og miljøes møde den 8. april 2021, nævnes:

"Efter endt aftale mellem CL og skovejer, går processen straks igang. Vi vil finde placering for 10-20 enheder, afhængig af skovens størrelse. Afhængig af finansiel model aftales fordelingsnøgle."

Det er altså ambitionen, at der skal bygges flere hytter end de tre ansøgte. Hvis det også skal ske i fuglebeskyttelsesområdet, kan større forstyrrelser af fuglelivet forventes.

Ad. 2: Planlovens formål er at begrænse/forhindre byggeri i det åbne land. Hytternes størrelse svarer til et mindre sommerhus med indlagt/nedgravet el, vand og sanitære forhold. Der er altså ikke tale om en form for midlertidig primitiv overnatning, der let kan fjernes og området derefter reetableres.

Hytterne opføres ikke i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Hytterne opføres med udlejning på hotelbasis. PL § 35 stk. 1 foreskriver, at der ikke uden KB tilladelse kan ske ændringer af ubebyggede arealer. Jf. Planlovens §§ 36-38 kræves der ikke tilladelse efter § 35 stk. 1 til bebyggelser, der er erhvervsmæssigt nødvendige. Det er DOF's klare opfattelse, at opførelse af 3 hytter i trætop højde med udlejning som formål ikke kan indeholdes i Planlovens bestemmelser, da hoteldrift ikke udgør en del af en landbrugsejendoms drift, at indtægten fra 3 hytter ikke kan dække etableringsomkostningerne i en rum tid og slet ikke medføre en nødvendig indtægtskilde for ejendommens drift.

Ad. 3: Adskillige sider og kortbilag i LZ-tilladelsen beskriver et Rewildingsprojekt på ejendommen. DOF gør hermed opmærksom på, at der er tale om 2 af hinanden uafhængige projekter, hvorfor Rewildingsprojektet ikke er relevant i denne sammenhæng. Rewildingsprojektet er end ikke projekteret, finansieret eller ansøgt – men kun i undersøgelsesfasen. Der er derfor risiko for, at projektet aldrig realiseres.

Ad. 4: Iflg. NBL § 17 stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse mv. indenfor en afstand af 300 meter fra skove. Forbuddet gælder dog ikke, såfremt der er meddelt LZ. Da DOF imidlertid ikke mener, at hytterne kan indeholdes i Planlovens bestemmelser, må LZ tilladelsen anses for ugyldig, således strider placeringen af hytterne også imod skovbeskyttelseslinjen.

Ad. 5: Der lokalplanlægges ikke for området. DOF mener derfor ikke, at der er særlige forhold som kan begrunde byggeriet opført indenfor kystbeskyttelseslinjen, der ellers administreres meget restriktivt.

Ad.6: Naturformidling kan ikke bane vej for hoteldrift – og hvor går grænsen for formidling – er et simpelt A3 formidlingsskilt formidling nok?

Ad. 7: Jvf. vilkår skal hytterne fjernes såfremt Rewilding- og formidlingsprojektet ophører. Da Rewilding- og formidlingsprojektet ikke er tilladt/etableret er vilkår om fjernelse af hytterne ved ophør af disse projekter bortfaldet. Der er således ikke klare vilkår i LZ omkring fjernelse af hytterne, hvilket må anses for værende en stor mangel.

DOF mener generelt ikke, at der kan/bør gives landzonetilladelse til "hoteldrift" i et Natura-2000 fuglebeskyttelsesområde, Natura-2000 Habitatområde og Ramsarområde.

Anvendes Rewilding- og formidlingsprojektet som begrundelse herfor, så bør disse to projekter være etableret FØR der ansøges/tillades byggeri af luksushytter, der ikke kan anses som værende af midlertidig karakter, der nemt fjernes.

Der bør ligeledes stilles helt klare vilkår om, hvad der skal til for at projektet kan opfattes som ophørt.

På baggrund af ovenstående anmoder DOF Vestsjælland hermed Klagenævnet at omgøre Kalundborg kommunes landzonetilladelse til et afslag.

Jette Reeh, DOF Kalundborg
Enghavevej 17
4593 Eskebjerg

Morten Jensen, DOF Vestsjælland, formand
Klitfogedvej 6
4581 Rørvig